



MAIRIE DE SOSPEL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA
COMMUNE DE SOSPEL

SEANCE DU 23 AOUT 2022

L'AN DEUX MIL VINGT DEUX ET LE VINGT TROIS AOUT A 20H30

Délibération 2308202201

Le Conseil Municipal de cette Commune, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Jean-Mario LORENZI, Maire

	Présent(e)	Absent(e)	Procuration		Commentaires
			Donnée	Nom du Mandataire	
Jean-Mario LORENZI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Christophe BRUNENGO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Eliane ALBIN	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Renaud DETOEUF	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Eliane ALBIN	
Martine FERRERO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Richard COLSON	
David BOUSSEAU	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Christine COSENTINO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Jean-Mario LORENZI	
Michel POGGI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Nicole RAIBAUT	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Martine CHAVONET	
Martine CHAVONET	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Michel CHAMPOUSSIN	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Khedidja OUNIS VANPOUCHE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Laurence GIRAUD	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Richard COLSON	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Livia VERET	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Véronique TROCH	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Nicolas CROO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Christophe BRUNENGO	
Marianne GERMANO ORFAO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Lucas CHAREF	
Cyril BLANSCHÉ	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Nicolas REY	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Khedidja OUNIS VANPOUCHE	
Lucas CHAREF	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Jean-Pierre PEGLION	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Dominique CESARINI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Thierry GRIMON	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Brigitte SCOTTO-LOMASSESE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Christian DUBOST	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Jérôme BERETTI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

Secrétaire de Séance : Lucas CHAREF

OBJET : Délibération autorisant le Maire à signer une promesse d'achat d'un terrain agricole quartier St Gervais

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L 1311-10

Vu le Code Général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles L 1212-1, L1211-1 et L3222-2

Considérant la promesse unilatérale d'achat avec faculté de substitution de la SAFER, d'un bien sis quartier St Gervais à Sospel d'une superficie totale de 17ha 93a 15ca pour un montant de 1 456 000,00€, cadastrés : Section D N° 0026,0066,0067,0068,1007,1246,1251,1253 et autres éléments : Habitations et exploitation section D0026, hangar D0067, Bergerie D0068 et bassin d'irrigation D1007

Considérant que ce bien, entité foncière initialement exploité d'un seul tenant, ne soit pas morcelé et représente un outil de développement agricole et économique exceptionnel.

Considérant les discussions en cours avec le chef emblématique Mauro COLLAGRECO, fortement intéressé pour l'exploitation de ce terrain pour une production agricole de qualité, une boutique sur site, une école de cuisine de niveau international et un restaurant de produits du terroir ;

Considérant que ce projet renforcera l'attractivité du bassin mentonnais en mettant en avant de nouvelles filières agricoles complémentaires du « citron ».

Considérant le coût de cette acquisition foncière évalué par la SAFER à 1 456 000 €, avec un plan de financement institutionnel réparti de la façon suivante:

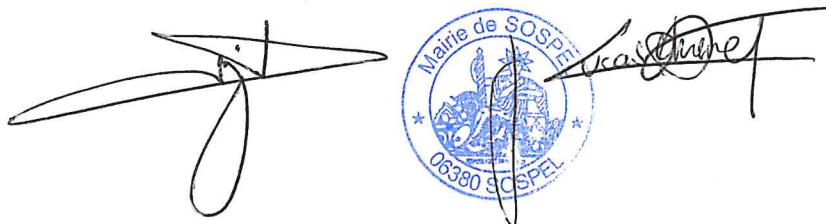
- Conseil Départemental des Alpes Maritimes : demandé 50% soit : 728 000 €
- CARF : demandé 30% soit : 436 800 €
- Part communale : 20% en autofinancement, soit : 291 200 €

Après avoir ouï l'exposé de Monsieur le Maire,

Le conseil municipal à l'unanimité des membres présents et représentés

- Approuve l'acquisition desdits terrains au quartier St Gervais
- Autorise M. Le Maire à solliciter les subventions auprès du Conseil Départemental et de la CARF
- Autorise Monsieur le Maire à signer tout acte ou document nécessaire au bon déroulement de l'opération.

Ainsi fait et délibéré, l'an, mois et jour que dessus.
Le Maire, Le secrétaire de séance,



Votes		Commentaires
Pour	27	
Contre	00	
Abstention	00	

PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT – ANNEXE AVEC FACULTE DE SUBSTITUTION DE LA SAFER

IDENTITE DU PROMETTANT

Raison sociale : COMMUNE DE SOSPEL , représenté (e) par Monsieur le Maire Jean-Mario LORENZI
Domicile : 1 Place Saint Pierre 06380 SOSPEL
Courriel : urbanisme@sospel.fr, michel.poggi@sospel.fr Téléphone : 04 93 04 33 00

Ci-après dénommé le « promettant »

ELECTION DE DOMICILE

Étude de Maître : POUSSEUR Adrien

Adresse : 27 Avenue Carnot BP 144 06504 MENTON Tél : 0492104343

DESIGNATION DU BIEN

Département et commune : Alpes Maritimes / Sospel

Superficie totale : 17 ha 93 a 15 ca

Ainsi que précisés ci-après.

Commune : SOSPEL - Total surface sur la commune : **17 ha 93 a 15 ca**

Lieu-dit	Section	N°	Sub	Div.	Anc.N°	Surface	NR	NRD	Agri Bio
SAINT GERVAIS	D	0026				10 a 60 ca	S		Non
SAINT GERVAIS	D	0066				3 ha 09 a 93 ca	BT		Non
SAINT GERVAIS	D	0067				5 ha 26 a 27 ca	P		Non
SAINT GERVAIS	D	0068				10 a 60 ca	S		Non
SAINT GERVAIS	D	1007			0011	20 a 50 ca	P		Non
SAINT GERVAIS	D	1246			1209	7 ha 15 a 72 ca	P		Non
SAINT GERVAIS	D	1251			0939	1 ha 98 a 27 ca	P		Non
SAINT GERVAIS	D	1253			0938	1 a 26 ca	P		Non

Autres éléments	Descriptif	Référence parcelle	Quantité
Habitation et exploitation	Sur 2 niveaux et appentis	06/136/D/0026	1
Exploitation de + de 5 ans	Hangar avec toit en tôle	06/136/D/0067	1
Exploitation de + de 5 ans	Bergerie et fénil sur deux niveaux en très mauvais état	06/136/D/0068	1
Exploitation de + de 5 ans	Bassin d'irrigation de 250 m3 environ	06/136/D/1007	1

OCCUPATION DES IMMEUBLES

Situation locative : Libre

Entrée en jouissance : à la signature de l'acte authentique

PRIX

PRIX : 1 400 000,00 € (UN MILLION QUATRE CENT MILLE EUROS)

PRESTATIONS DE SERVICE DUES A LA SAFER EN SUS DU PRIX

MONTANT HT : 56 000,00 €

TVA en sus évaluée à : 11 200,00 € soit 67 200,00 €

Payable, en priorité, par prélèvement sur le montant du dépôt à titre de garantie financière détenue par la SAFER.

MODALITE DE PAIEMENT DU PRIX – REGULARISATION DE L'ACTE AUTHENTIQUE

Les frais de notaire sont à prévoir en sus.

Le prix fixé est valable pour un paiement effectué selon les règles de la comptabilité publique.

Sollicitez-vous un prêt ? non oui Organisme prêteur :

CARACTERISTIQUES

LEVEE D'OPTION

Levée d'option, au plus tard le : 31/12/2022.

CONTRAT TYPE DE VENTE

Vente à un Bailleur - Installation ou Consolidation avec l'aide d'un apporteur de capitaux

Bail au profit de : EARL LES SANCTUAIRES DU MIRAZUR

Le « promettant » s'engage d'ores et déjà à respecter les clauses du **cahier des charges ci-dessous** qui sera repris dans l'acte authentique de rétrocession :

CAHIER DES CHARGES AGRICOLE

Pendant une durée de 25 ans à compter de la date de l'acte de vente, ceux-ci ne pourront être cédés, morcelés ou lotis du fait du « promettant » ou de ses ayants droit, qu'avec l'autorisation expresse de la SAFER.

Cas où propriétaire et exploitant sont différents (apporteurs de capitaux)

Obligation de louer. Le bien vendu sera loué soit par Convention de Mise à Disposition (L.142-6 du Code Rural) soit par bail rural à un agriculteur agréé par la SAFER.

Pendant la durée du bail le bien objet des présentes ne pourra être donné à bail ou vendu qu'avec l'autorisation expresse de la SAFER.

PACTE DE PREFERENCE

En cas d'aliénation à titre onéreux du bien objet des présentes, la SAFER bénéficiera d'un droit de préférence pendant la durée du cahier des charges, indépendant de son droit de préemption, aux conditions de la vente projetée.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rétrocession à la commune de SOSPEL avec un cahier des charges agricole de 25 ans, qui s'engage à louer par bail emphytéotique de 30 ans à l'EARL Les sanctuaires du Mirazur disposant de 1,12 SR après rétrocession dans le but d'exploiter les terres et créer un restaurant et un centre de formation sous l'égide du chef cuisinier Mauro COLLAGRECO.

Préalablement ou concomitamment à la régularisation de l'acte authentique de vente, il pourra être créé, à la charge du vendeur, sur la parcelle cadastrée section D, numéro 1007, une servitude de passage au profit de la parcelle D, numéro 1204, restant appartenir aux vendeurs. Le droit de passage sera destiné au passage de véhicules automobiles de 3,5 tonnes maximum et l'entretien se fera aux frais des propriétaires du fond dominant.

Préalablement ou concomitamment à la régularisation de l'acte authentique de vente, une servitude de passage devra être régularisée sur les parcelles restant appartenir aux vendeurs, savoir D 1204 et D 1209 c (Fond servant) sur l'emprise de la route existant actuellement au profit des parcelles vendues aux présentes (Fond Dominant). Ce droit de passage pourra s'exercer en tout temps, toute heure et par tout type de véhicule adapté aux dimensions de la route.

Dans le cas où la route qui existe actuellement au nord-est de la propriété vendue et qui traverse les parcelles D 1205,1206 et 1208 appartenant à Mr GIORDANO Michel ne bénéficierait pas de servitude de passage permettant l'accès aux parcelles objet de la vente, il pourra être créée une servitude passage sur les parcelles D 1204 et D 1209 c selon une emprise restant à définir, qui devra permettre un accès aux parcelles vendues conforme aux normes de circulation.

Les vendeurs déclarent que la propriété bénéficie d'un droit d'eau qui permet l'irrigation et alimente le bassin situé sur la parcelle D 1007. Le notaire devra retranscrire les actes en ce sens qui seront recherchés.

DISPOSITIONS FISCALES

Le « promettant » reconnaît avoir pris connaissance des conditions générales de la promesse d'achat, ci-après annexées, et des engagements et obligations qui en résultent comme faisant partie intégrante du contrat. En conséquence, il s'engage à ne pas remettre en cause la présente promesse pour quelque motif que ce soit.

Fait en 2 exemplaires, à : le :

Signature du promettant

précédée de la mention manuscrite : "Bon pour Promesse Unilatérale d'Achat"



PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT DISPOSITIONS GENERALES

Les soussignés, ci-après dénommés « LES PROMETTANTS »

et dont l'identité est précisée en ANNEXE des présentes, promettent, en s'obligeant solidairement, d'acheter :

à LA SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL Provence Alpes Côte d'Azur, Société anonyme au capital de 2 380 302 €, dont le Siège Social est à 04 100 MANOSQUE Route de la Durance, inscrite au registre du Commerce de MANOSQUE, sous le numéro 707 350 112 B, ci-après dénommée « LA SAFER »,

un fonds immobilier dont la situation, la superficie et la désignation cadastrale sont précisées en ANNEXE et tous immeubles par destination pouvant y être attachés, sans autres réserves que celles indiquées en ANNEXE.

La présente promesse porte également, le cas échéant, sur les biens meubles décrits en ANNEXE.

A - DATE LIMITE DE L'ENGAGEMENT - LEVEE D'OPTION OU FACULTE DE SUBSTITUTION

En conséquence de la présente promesse, les PROMETTANTS s'engagent à acheter lesdits biens à la SAFER, si celle-ci en fait la demande par lettre recommandée avec avis de réception adressée aux PROMETTANTS, au domicile élu en ANNEXE au plus tard à la date indiquée à l'ANNEXE sous la rubrique « levée d'option », le cachet de la poste expéditrice faisant seule foi, celui de la poste distributrice ne pouvant en aucun cas être pris en considération.

A l'intérieur de ce délai la SAFER pourra – de sa seule initiative – proposer aux promettants de procéder à l'acquisition de tout ou partie des biens désignés dans la présente promesse, au moyen de la substitution instaurée par l'article L 141-1 II du Code Rural et de la Pêche Maritime. Dans cette hypothèse, et en application dudit article, les PROMETTANTS s'engagent expressément et irrévocablement à accepter cette substitution, portant sur tout ou partie des biens visés dans l'ANNEXE, et ils donnent mandat à la SAFER de réaliser en leur nom et pour leur compte les formalités de levée d'option.

Conformément à l'article 1216-1 alinéa 1 du code civil, les PROMETTANTS libèrent expressément et sans réserve la SAFER des obligations incombant aux vendeurs.

B - GARANTIE DE CANDIDATURE (Clause Pénale Art. 1231-5 du Code Civil)

Les PROMETTANTS ont fait acte de candidature, signé un protocole de garantie financière et versé la somme prévue à l'appui de cette candidature. Si la vente a lieu, cette somme viendra en déduction du prix de rétrocession et/ou en diminution de la rémunération de la SAFER en cas de substitution.

Dans le cas où les PROMETTANTS, pour quelque raison que ce soit, ne donneraient pas suite à leur engagement d'acquiescer, la SAFER, si elle accepte ce désistement, conservera à titre de clause pénale sur la somme versée à l'appui de la candidature, le montant versé à titre de justification de la capacité financière.

C - RUPTURE DES ENGAGEMENTS

Au cas où, après levée d'option par la SAFER, les PROMETTANTS, pour quelque motif que ce soit, ne respectaient pas les engagements décrits dans la présente, et si la SAFER renonçait à poursuivre la réalisation judiciaire de la vente, celle-ci sera résolue de plein droit un mois après mise en demeure par la SAFER, moyennant une indemnité à la charge des PROMETTANTS, versée à

titre de clause pénale prévue et correspondant au montant prévu au paragraphe B.

D - PRIX DE RETROCESSION

Si la réalisation de l'achat est demandée par la SAFER, les PROMETTANTS paieront le prix fixé à l'ANNEXE, prix qui devra être versé comptant à la SAFER au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de rétrocession.

Si, pour quelque cause que ce soit, ce paiement n'a pas pu avoir lieu à la date d'exigibilité, le prix indiqué sera majoré d'un intérêt calculé au jour le jour, au taux annuel mentionné en ANNEXE sur la partie du prix qui restera due.

E - TRANSMISSION DE PROPRIETE - ENTREE EN JOUISSANCE

Les présentes et leurs annexes ne sauraient en aucune manière emporter transmission de propriété.

En cas de levée d'option par la SAFER, et par dérogation expresse aux dispositions des articles 1196, 1583, 1589 du Code Civil, les PROMETTANTS ne deviendront propriétaires des biens vendus qu'au moyen de l'acte authentique qui réitérera les présentes et leurs annexes.

Ceux-ci auront la jouissance des immeubles par la prise de possession directe, ou par la perception des fermages le cas échéant, à compter du même jour, sauf stipulation contraire figurant dans l'ANNEXE.

F - CONDITIONS DE RETROCESSION F1 - CONDITIONS GENERALES

Au cas où, à la demande de la SAFER, la présente promesse se réaliserait, l'achat sera fait aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière. En particulier, les PROMETTANTS s'engagent :

- à prendre les immeubles dans l'état où ils se trouvent sans aucune garantie quant à l'état des bâtiments, du sol, du sous-sol, quant aux erreurs sur la désignation et sur la contenance indiquée dans les présentes, toute différente en plus ou en moins, excéderait-elle un vingtième, devant faire leur profit ou leur perte ;

- à prendre lesdits immeubles, sans recours contre la SAFER, dans la situation juridique qui sera la leur au jour de la rétrocession, qu'ils soient libres de toute occupation, ou éventuellement occupés de la manière qui est exposée à l'ANNEXE ;

- à payer à compter de la date fixée à l'ANNEXE ou, à défaut, de celle de l'entrée en jouissance, les impôts, taxes, frais de consommation d'eau etc., relatifs aux immeubles.

Si la SAFER a fait l'avance de ces frais, ceux-ci seront remboursés par les PROMETTANTS dans les quinze jours du compte-rendu de débours qui leur en sera fait ;

- à souffrir toutes les servitudes, quelle qu'en soit la nature, auxquelles les immeubles peuvent être assujettis ;

- à faire leur affaire personnelle de tous abonnements ou traités pouvant exister pour le service des eaux, du gaz, de l'électricité et du téléphone et à en faire, le cas échéant, opérer la mutation à leur nom dans les plus brefs délais ;

- à faire assurer l'ensemble des biens, objet des présentes, contre tous les risques obligatoirement couverts, au jour de la signature de l'acte authentique de vente ou le cas échéant à l'entrée en jouissance et, dans cette hypothèse, au titre des risques locatifs. La SAFER précise à cet effet que tous les contrats d'assurances qu'elle détient, cesseront de produire leurs effets à la date de signature dudit acte ;

- à supporter les frais et droits quelconques qui seront la suite et la conséquence nécessaires des présentes si l'achat se réalise, et notamment les frais d'acte et éventuellement de prêt.

F2 - CONDITIONS PARTICULIERES

Il est précisé que, s'agissant de biens rétrocédés par une SAFER, l'acte de rétrocession comportera éventuellement selon la nature de la rétrocession mentionnée en ANNEXE des conditions particulières reprenant les engagements suivants pris pour une durée d'au moins 10 ans sous peine d'application d'une clause pénale ou de la résolution de plein droit de la vente ou du délaissement du bien en cas de substitution.

Les dispenses éventuellement accordées par la SAFER donneront lieu, le cas échéant, à une facturation de frais d'instruction de dossier selon barème.

F3 - CONDITIONS SPECIALES

Contrôle des structures

Dans le cas où la présente opération relèverait du contrôle des structures, les PROMETTANTS bénéficient, en qualité d'attributaires de la SAFER, des dispositions de l'article L 331-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime aux termes duquel l'avis favorable donné à la rétrocession par le commissaire du Gouvernement représentant le ministre chargé de l'agriculture tient lieu d'autorisation d'exploiter.

Les données personnelles collectées sont utilisées dans le cadre de l'exercice des missions d'intérêt général confiées aux Safer en vertu du I de l'article L. 141-1 du Code rural et de la pêche maritime et sont nécessaires à l'exécution du présent contrat.

Ces données personnelles sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent contrat, et le cas échéant, au-delà de cette durée jusqu'à la signature de l'acte de vente et jusqu'à l'expiration du cahier des charges applicable à la vente projetée.

Conformément à la loi n°2018-493 du 20 juin 2018 relative à la protection des données personnelles, les PROMETTANTS disposent d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations personnelles les concernant.

Les PROMETTANTS peuvent exercer leurs droits à tout moment en s'adressant au « Délégué à la protection des données, FNSafer, 91 rue du faubourg saint-honoré 75008 Paris – dpd@safer.fr ».

..... mots rayés et annulés

Fait en 2 exemplaires à, le

Signature des « PROMETTANTS »

précédée de la mention manuscrite « Bon pour Promesse d'Achat »

Conformité des bâtiments et du matériel

Les PROMETTANTS déclarent être parfaitement informés de la situation des bâtiments, telle que décrite en ANNEXE, vis-à-vis de la réglementation en vigueur en matière de permis de construire et d'installations classées. Ils s'engagent à accepter cette situation et, en cas de besoin, à mettre les bâtiments en conformité à leurs frais. Il en est de même au niveau du matériel.

F4 - CONDITION SUSPENSIVE

La présente promesse d'achat sera caduque et sa réalisation ne pourra être exigée par les PROMETTANTS après la levée d'option par la SAFER, si celle-ci ne pouvait devenir définitivement propriétaire de l'immeuble et faire publier son titre au bureau des hypothèques, ou si la rétrocession au profit des promettants n'était pas agréée par les Commissaires du Gouvernement de la SAFER ou enfin si l'autorisation prévue à l'alinéa « Contrôle des Structures » des Conditions Spéciales n'était pas obtenue.

G - REGIME FISCAL DE LA RETROCESSION

La présente opération entre dans le cadre des missions de la SAFER et est donc exonérée des droits d'enregistrement. Cela implique le respect par les PROMETTANTS du maintien d'une destination du bien conforme à l'article L 141-1 du Code Rural pendant 10 ans sous peine des sanctions fiscales prévues à l'article 1840 G du Code Général des Impôts, à savoir acquittement à première réquisition des droits et taxes dont l'acquisition est exonérée ainsi que des intérêts de retard.

H - CLAUSE DE CONCILIATION-MEDIATION (POUR LES BIENS SITUES DANS LE RESSORT DE LA COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE) :

Les PROMETTANTS conviennent d'ores et déjà qu'il pourrait être inclus dans l'acte authentique une clause de conciliation-médiation rédigée ainsi :

« en cas de litige concernant le présent acte, les parties conviennent, préalablement à toute instance judiciaire, de pouvoir soumettre leur différend au conciliateur, qui serait missionné par le Président de la Chambre des Notaires.

Le Président pourrait être saisi sans forme ni frais. »